

ATENÇÃO:

Os roteiros práticos e demais documentos abaixo listados foram elaborados anteriormente à vigência da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021. Assim, os interessados deverão observar/verificar a correspondência das informações constantes dos mencionados roteiros e disposições da MP citada.

RESUMO / ROTEIRO – LOTEAMENTO

OBSERVAÇÕES GERAIS:

I. O presente roteiro não tem caráter exaustivo, podendo, portanto, a qualificação registral de cada caso estar sujeita a outras exigências.

II. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

Lei Federal nº6766/79, alterada pela Lei 13786/2018;

Normas de Serviço Extrajudiciais (Prov.56/2019), itens 164 e seguintes do Cap.XX (acesse o link: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=121726>); Lei 6015/79

Lei Complementar nº421/2020– Piracicaba / **Lei Complementar 148/2013** – Charqueada

III. Não deverá constar da matrícula objeto do loteamento qualquer ônus que impeça o registro.

IV. O **princípio da especialidade objetiva e subjetiva** deverá ser observado, ou seja, todos os documentos pertinentes deverão estar em conformidade com a matrícula respectiva. Caso contrário, o registro do loteamento deverá ser precedido de RETIFICAÇÃO DE REGISTRO, nos termos do disposto no art. 213 da Lei 6.015/73.

V. Os **DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA REGISTRO** deverão ser apresentados no **ORIGINAL** (documentos emitidos por órgãos públicos, planta, memorial descritivo etc), **CÓPIAS AUTENTICADAS** (contrato social, documentos pessoais etc), OU **cópias simples** dos documentos assinados eletronicamente ou com código de validação via internet (Certidões).

1. REQUERIMENTO E PROVA DE REPRESENTAÇÃO:

1.1. O **REQUERIMENTO** deve conter nome/razão social, qualificação completa* e assinatura **com firma reconhecida** da **LOTEADORA/proprietária**.

Obs: Se os **proprietários/pessoas físicas** forem os **loteadores** do empreendimento, **TODOS** deverão assinar o requerimento e demais documentos com firmas reconhecidas. Em caso de **PESSOAS JURÍDICA**, deverá ser assinado pelo representante legal ou procurador, também com firmas reconhecidas.

*qualificação completa:

-**Pessoa jurídica:** <RAZÃO SOCIAL>, inscrita no CNPJ nº _____, NIRE nº _____, com sede nesta cidade, na Rua _____, nº _____, Bairro _____, **neste ato representada por** pelo procurador *NOME*, nacionalidade, profissão, estado civil, RG _____, CPF _____, **nos termos do Instrumento Público de Procuração** Livro nº _____, fls. _____, lavrada pelo Tabelião de Notas de _____ em ____/____/____, em anexo.

OU <RAZÃO SOCIAL>, inscrita no CNPJ nº _____, NIRE nº _____, com sede nesta cidade, na Rua _____, nº _____, Bairro _____ **neste ato representada por** SEU SÓCIO _____.

-**Solteiro:** NOME, brasileiro(a), solteiro(a), maior, profissão, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, nº**

-**Casado:** NOME, brasileiro, profissão, RG -SSP/SP, CPF/MF, e sua mulher *NOME*, brasileira, profissão, RG ***-SSP/SP, CPF/MF ***, casados sob o regime da comunhão parcial de bens/universal de bens/separação total de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977 ou anteriormente a vigência da Lei Federal nº 6.515/1977 (constar número do registro do pacto antenupcial, se o caso: “conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº***, no Livro 3 de Registro Auxiliar, desta serventia”), residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua ***, nº***.

-**Separado/divorciado:** NOME, brasileiro(a), profissão, divorciado ou separado, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, nº**.

1.2. O **REQUERIMENTO** deve conter **pedido expresso acerca do que se pretende com menção ao número da matrícula e solicitação do registro do loteamento**.

OBS: Caso queira CERTIDÕES DOS ATOS PRATICADOS constar expressamente do requerimento.

1.3. Requerimento com mais de uma folha deve conter a **rubrica da loteadora em todas as folhas.**

1.4. CONTRATO SOCIAL/ESTATUTO: Se a **LOTEADORA** for **PESSOA JURÍDICA** o requerimento deverá ser instruído com cópias autenticadas do contrato social ou Estatuto (atos constitutivos e todas as alterações posteriores - dos últimos 10 anos), devidamente registrado na JUCESP ou certidão emitida pela Junta Comercial, para prova de legitimidade e verificação das certidões a serem apresentadas em relação a loteadora e sócios.

OBS: O histórico da empresa perante a Junta Comercial competente dos últimos 10 anos se faz necessário para aferir as eventuais alterações de razão social, cujas certidões deverão ser apresentadas em relação a todas essas alterações.

*Item 174, Cap. XX, Normas de Serviço Extrajudiciais (Prov.56/2019): Quando o loteador for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no contrato de **constituição da sociedade e suas posteriores alterações** ou no **estatuto social acompanhado da ata da assembleia que elegeu a diretoria vigente**, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer o registro tem poderes para tanto. Tratando-se de **PESSOA JURÍDICA** representada por **procurador**, será apresentado conjuntamente com aqueles documentos o **traslado do respectivo mandato**, devidamente atualizado pelo prazo de noventa (90) dias, para aferição dos poderes outorgados ao procurador.

1.5. PROCURAÇÃO: Se a **LOTEADORA FOR REPRESENTADA POR PROCURAÇÃO**, esta deverá ser formalizada por **INSTRUMENTO PÚBLICO***, com poderes específicos, menções expressas ao empreendimento e respectivo imóvel a ser loteado e deve estar devidamente atualizada pelo prazo de noventa (90) dias, para aferição dos poderes outorgados ao procurador.

OBS: Em caso de loteadora/pessoa jurídica, verificar no contrato social se há menção expressa de outorga de procuração apenas com prazo de validade determinado.

*Item 174, Cap. XX, Normas de Serviço Extrajudiciais (Prov.56/2019): Quando o loteador for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no contrato de **constituição da sociedade e suas posteriores alterações** ou no **estatuto social acompanhado da ata da assembleia que elegeu a diretoria vigente**, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer o registro tem poderes para tanto. Tratando-se de **PESSOA JURÍDICA** representada por **procurador**, será apresentado conjuntamente com aqueles documentos o **traslado do respectivo mandato**, devidamente atualizado pelo prazo de noventa (90) dias, para aferição dos poderes outorgados ao procurador.

1.6. Os DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA REGISTRO DO LOTEAMENTO deverão ser apresentados no **ORIGINAL** (documentos emitidos por órgãos públicos, planta, memorial descritivo etc), **CÓPIAS AUTENTICADAS** (contrato social – p/ prova de representação, documentos pessoais etc), OU **cópias simples** dos documentos assinados eletronicamente ou com código de validação via internet (Certidões).*

*Item 175, capítulo XX – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (Prov.56/2019): Os documentos apresentados para registro do loteamento deverão vir, sempre que possível, no original, podendo ser aceitas, porém, cópias reprográficas, desde que autenticadas.

1.7. DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE:

I. Todo documento assinado eletronicamente deverá ser apresentado **em formato PDF/A*** com respectiva **assinatura digital NO PADRÃO ICP BRASIL em dispositivo de armazenamento portátil** (por exemplo CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc., sendo vedada a recepção por e-mail, serviços postais especiais tais como SEDEX e assemelhados ou download sob nossa responsabilidade em qualquer outro site), juntamente do **print (impressão simples correspondente)**.**

Recomendamos mencionar expressamente no requerimento qual o dispositivo de armazenamento apresentado em anexo a eventuais outros documentos e seu conteúdo.

OBS: Com a apresentação do dispositivo portátil contendo o **documento assinado digitalmente em formato PDF/A**** faremos a **Verificação de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil** com o objetivo aferir a conformidade de assinaturas digitais existentes em um arquivo assinado em relação à regulamentação da ICP-Brasil.***

II. Alternativamente, o documento nato digital poderá ser **MATERIALIZADO por Tabela de Notas** que certificará a autenticidade do documento em via física impressa. _____

**** Provimento CNJ nº 94 de 28/03/2020: Art. 4º.** Durante a Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN), contemplada no *caput*, todos os oficiais dos Registros de Imóveis deverão recepcionar os títulos nato-digitais e digitalizados com padrões técnicos, que forem encaminhados eletronicamente para a unidade a seu cargo, por meio das centrais de serviços eletrônicos compartilhados, e processá-los para os fins do art. 182 e ss da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **§ 1º. Considera-se um título nativamente digital: I - o documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas**

**Para a prática de ato resultante de documento assinado no formato digital deverá ser observado o que determinam os itens 365, 368.4 e 375, do Capítulo XX (com redação dada pelo Prov. 56/2019), das Normas da Corregedoria Geral de Justiça

365. A postagem e o tráfego de traslados e certidões notariais e de outros títulos, públicos ou particulares, elaborados sob a forma de documento eletrônico, para remessa às serventias registras para prenotação (Livro nº 1 Protocolo) ou exame e cálculo (Livro de Recepção de Títulos), bem como destas para os usuários, serão efetivados por intermédio da Central de Registradores de Imóveis.

368.4. O título eletrônico poderá também ser apresentado direta e pessoalmente na serventia registral **em dispositivo de armazenamento portátil (CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc.), vedada a recepção por correio eletrônico (e-mail), serviços postais especiais (SEDEX e assemelhados) ou download em qualquer outro site.**

375. O Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) consiste em submódulo do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), localizado em ambiente igualmente seguro e controlado pela Central de Registradores de Imóveis, onde poderão ser postados documentos eletrônicos de suporte aos atos registraes, e que, assim como os títulos, poderão ser consultados ou baixados (download), pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

***a Verificação de Conformidade poderá ser feita nos seguintes sites: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/> ou <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate>

2. CERTIDÕES PESSOAIS E DO IMÓVEL Art. 18, Lei Federal 6766/79 e itens 176 e seguintes** das NSCGJ – Prov.56/2019

2.1. As certidões devem referir-se a LOTEADORA e PROPRIETÁRIOS ANTERIORES no **período de 10 anos.***

2.2. As certidões devem ser extraídas na comarca da **SITUAÇÃO DO IMÓVEL** e também do **DOMICÍLIO/SEDE SOCIAL** da loteadora e dos antecessores, **se forem diversos.**

EM CASO DE EMPRESA QUE TENHA FILIAIS em outras comarcas, **as certidões deverão abranger** todas elas, além das comarcas da sede social e da localização do imóvel parcelando.

2.3. VALIDADE DAS CERTIDÕES: As certidões são **VÁLIDAS POR 6 MESES**, salvo se outro prazo constar expressamente do documento.*

***item 176, capítulo XX, Normas de Serviço Extrajudicial:** As certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protestos devem referir-se ao loteador e a todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel; serão extraídas, outrossim, na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliados o loteador e os antecessores abrangidos pelo decênio, exigindo-se que as certidões tenham sido expedidas há menos de 6 (seis) meses.

2.4. CERTIDÃO POSITIVA:

a) A eventual **EXISTÊNCIA DE DISTRIBUIÇÕES DE AÇÕES** deverá ser complementada por **CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ**, sendo aconselhável, para maiores esclarecimentos, ser acompanhada de cópias autenticadas pelos respectivos cartórios judiciais, das principais peças do processo, permitindo aferição de eventual segurança do juízo, ou quando o tribunal correspondente fornecer esta informação por meio eletrônico cuja autenticidade possa ser confirmada pelo oficial ou seu proposto autorizado*.

b) Caso a Certidão seja **POSITIVA (protestos, ações pessoais ou ações penais,)** e se a ação se referir a **CRIME CONTRA O PATRIMÔNIO E CONTRA A ADMINISTRAÇÃO, FICA INVIABILIZADO O REGISTRO DO LOTEAMENTO*.**

***Lei 6766/79, art. 18, §2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de AÇÕES PENAIS, exceto as referentes a CRIME CONTRA O PATRIMÔNIO E CONTRA A ADMINISTRAÇÃO, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.**

* item 177, I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto do loteamento.

*item 178, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: A certidão esclarecedora poderá ser substituída por cópias autenticadas das partes mais importantes do processo ou por print do andamento da ação, quando o tribunal correspondente fornecer esta informação por meio eletrônico, devendo sua autenticidade ser confirmada pelo oficial ou seu proposto autorizado.

2.4.1. EXECUTIVOS FISCAIS MUNICIPAIS: A existência de distribuições de **execuções fiscais municipais** contra o proprietário ou antecessores poderá ser esclarecida por certidão do município esclarecendo acerca da correspondência do número do processo judicial, certidão de dívida ativa correspondente e número do CPD do imóvel objeto da respectiva **obrigação propter rem**, ficando dispensadas as certidões de objeto e pé.

Havendo incidência de débitos fiscais municipais, **SERÁ ADMITIDA CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA** expedida pela municipalidade **desde que não se refira a obrigações propter rem (IPTU) relativas ao imóvel objeto do loteamento.**

***Item 179.1, Cap. XX, Normas de Serviço:** Havendo incidência de débitos fiscais municipais sobre o imóvel objeto do parcelamento, admitir-se-á a **CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA** expedida pela municipalidade.

2.5. EM CASO DE EXISTÊNCIA DE DÍVIDAS EM NOME DOS ANTECESSORES - POTENCIALIDADE DE RISCO AOS FUTUROS ADQUIRENTES: A fim de permitir a aferição pelo oficial de **potencialidade de prejuízo aos futuros adquirentes dos lotes resultantes do parcelamento**, a LOTEADORA deverá, em relação às **dívidas apontadas nas certidões**, **apresentar relatório pormenorizado contendo os valores das dívidas**, respectivas atualizações até a data presente, **previsão de eventuais custas e honorários advocatícios** se for o caso, apresentando **prova cabal de patrimônio dos devedores** com as respectivas provas de propriedade e **avaliações idôneas atualizadas.**

2.6. QUADRO RESUMO - CERTIDÕES:

LOTEADORA (pessoa física ou jurídica)	SÓCIO ADMINISTRADOR da LOTEADORA	SÓCIA da loteadora/ PESSOA JURÍDICA	SÓCIO ADMINISTRADOR da sócia / pessoa jurídica da loteadora	EX-PROPRIETÁRIOS (NOS ÚLTIMOS 10 ANOS)
Justiça Estadual (cíveis/ fiscais/criminais)	Justiça Estadual(criminais)	Justiça Estadual(criminais)	Justiça Estadual(criminais)	Justiça Estadual (cíveis/ fiscais/criminais)
Justiça Federal (cíveis/ fiscais/criminais)	Justiça Federal(criminais)	Justiça Federal(criminais)	Justiça Federal(criminais)	Justiça Federal (cíveis/ fiscais/criminais)
Justiça do Trabalho	*****	*****	*****	Justiça do Trabalho
Protestos de Títulos (período de 10 anos)	*****	*****	*****	Protestos de Títulos (período de 10 anos)
Certidões Negativas de Tributos Federais, Estaduais e Municipais	*****	*****	*****	
Certificado de Regularidade do FGTS – CRF	*****	*****	*****	

*NSCGJ – Cap. XX, item 176.2 Tratando-se de **PESSOA JURÍDICA CONSTITUÍDA POR OUTRAS PESSOAS JURÍDICAS**, as certidões criminais deverão referir-se **aos representantes legais destas últimas**, não se exigindo outras certidões das sócias ou de seus representantes legais

2.6.1. Caso a LOTEADORA seja PESSOA JURÍDICA:

a) apresentar as **Certidões de Distribuições de ações criminais (da Justiça Federal e Estadual)** de seu representante legal (**sócio-administrador.**)

b) Tratando-se de **LOTEADORA/PESSOA JURÍDICA** que possui como **SÓCIA OUTRA PESSOA JURÍDICA**, apresentar as **CERTIDÕES CRIMINAIS** (da Justiça Federal e Estadual) **da sócia/pessoa jurídica e de seu respectivo sócio-administrador.** ***

c) Em caso de **empresa que tenha filiais em outras comarcas**, as certidões deverão abranger todas elas, além das **comarcas da sede social** e da **localização do imóvel objeto do loteamento**.

OBS: Lembrando que as certidões devem ser extraídas na comarca da situação do imóvel e também do domicílio/sede social da loteadora e dos antecessores, se forem diversos.

*art.18, §1º, Lei 6766/79: Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

item 176.1, capítulo XX – Normas de Serviço Extrajudicial: Tratando-se de **pessoa jurídica, as certidões poderão ser extraídas apenas na Comarca da sede dela, com prazo inferior a seis meses. As certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos representantes legais da loteadora;

***item 176.2, capítulo XX – Normas de Serviço Extrajudicial: Tratando-se de pessoa jurídica constituída por outras pessoas jurídicas, as certidões criminais deverão referir-se aos representantes legais destas últimas, não se exigindo outras certidões das sócias ou de seus representantes legais

2.6.2. CERTIDÕES PESSOAIS E DO IMÓVEL: Verificar na tabela acima as certidões necessárias em relação a **LOTEADORA** e **EX-PROPRIETÁRIOS**.

a) **TRIBUTOS FEDERAIS:** Apresentar Certidão NEGATIVA de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil.

*art. 18, III, a, da Lei 6766/79

b) **FGTS:** Apresentar Certificado de Regularidade do FGTS – CRF.

PESSOA JURÍDICA: Apresentar **Certificado de Regularidade do FGTS OU**

PESSOA FÍSICA: Apresentar **declaração de que não é EMPREGADOR, nem a ele equiparado.**

c) **TRIBUTOS ESTADUAIS:** Apresentar Certidão Negativa de Débitos Tributários da Dívida Ativa do Estado de São Paulo - PROCURADORIA GERAL DO ESTADO – PGE

*art. 18, III, a, da Lei 6766/79

d) **TRIBUTOS MUNICIPAIS:** Apresentar Certidão de Débitos MOBILIÁRIOS e IMOBILIÁRIOS.*

e) **PROTESTO:** Apresentar **Certidão Negativa de PROTESTO DE TÍTULOS** (abrangendo 5 anos).*

*art.18, IV, a, Lei 6766/79

f) **JUSTIÇA ESTADUAL:** Apresentar **Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA ESTADUAL** (Cíveis, fiscais e juizado especial e Criminais).*

*art.18, III, b, Lei 6766/79

g) **JUSTIÇA FEDERAL :** Apresentar **Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA FEDERAL** – 3ª Região (Certidão de distribuições Cíveis, criminais, fiscais e juizado especial de 1º grau).*

*art.18, III, b, Lei 6766/79

h) **JUSTIÇA DO TRABALHO:** Apresentar **Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA DO TRABALHO (TRT 15ª Região)**. A Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT não supre a exigência da certidão de distribuição de ações.

*art.18, Lei 6766/79

I) CERTIDÃO DE SITUAÇÃO JURÍDICA

3. CADASTRO:

3.1. Apresentar **Certidão de Valor Venal** para averbação/conferência de cadastro do imóvel, que conste o valor venal que é necessário para eventual cálculo das custas e emolumentos ou carnê do IPTU** relativo ao presente exercício.

3.2. Caso o imóvel que se prende lotear esteja CADASTRADO COMO IMÓVEL RURAL, **proceder o prévio cancelamento do cadastro rural e respectivo cadastro urbano.**

*item 164, Cap. XX O parcelamento do solo para fins urbanos será precedido de averbação de lei municipal que incluiu o imóvel parcelado em zona urbana, bem como da comprovação da ciência do INCRA.

Item 164.1, Cap. XX A ciência será comprovada pela apresentação da certidão do INCRA ou do comprovante de protocolo da cientificação.

Item 164.2, Cap. XX No caso de ser apresentado comprovante de protocolo de cientificação, registrado o parcelamento do solo, o Oficial de Registro de Imóveis enviará ao INCRA certidão comprobatória do citado ato para conhecimento e respectivas providências.

3.2.1. Para viabilizar a averbação do **CANCELAMENTO DO CADASTRO DO IMÓVEL RURAL** junto ao INCRA e respectivo CADASTRO URBANO, apresentar os seguintes documentos:

- a) Certidão Municipal** que ateste que o imóvel está **localizado no perímetro urbano** (deve constar da certidão a **Lei municipal** que incluiu o imóvel parcelado em zona urbana)
- b) Ofício/INCRA** constando o **cancelamento do cadastro rural** (deve constar do ofício o número do CCIR a ser cancelado) **ou** simples apresentação do **pedido de cancelamento do cadastro rural** (neste caso, apresentar CCIR e ITR)
- c) cadastro urbano** (Certidão de Valor Venal)

3.2.2. Cuidando-se de imóvel urbano que, **há menos de 5 (cinco) anos, era considerado rural**, deve ser exigida Certidão Negativa de Débito de Imóvel Rural (CND-ITR), expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB).*

* item 179, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

4. HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE E SEUS COMPROVANTES:

4.1. CERTIDÃO VINTENÁRIA: Apresentar Certidão Vintenária do imóvel objeto do loteamento.

OBS: Verificar a **validade da certidão** quando do ingresso ou reingresso do título – validade 30 dias

4.2. HISTÓRICO VINTENÁRIO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE: O histórico vintenário deverá relatar o **encadeamento sequencial dos TITULARES DO IMÓVEL nos últimos 20 anos** (constar os títulos, registros, os nomes ou denominações dos adquirentes em cada um dos negócios jurídicos, bem como seus respectivos endereços constantes dos títulos), subscrito pelos requerentes com firmas reconhecidas.

4.3. TÍTULOS AQUISITIVOS: A apresentação dos **títulos de propriedade** abrangendo os últimos 20 anos **soamente será indispensável caso o imóvel esteja TRANSCRITO, não sendo necessária sua apresentação se o imóvel estiver MATRICULADO há mais de 20 anos**, bastando apenas um breve resumo dos títulos, acompanhado da certidão da atual matrícula e de eventuais matrículas anteriores.

5. APROVAÇÕES

5.1. Apresentar todas as vias das PLANTAS APROVADAS pelo **GRAPROHAB, CETESB** e pela **MUNICIPALIDADE**, bem como eventuais outros documentos que compreendam anexos das aprovações de outros órgãos.

Caso o loteamento seja **INDUSTRIAL**, não há necessidade de apresentação de aprovação do GRAPROHAB**

Obs: Preferentemente as plantas deverão conter aprovações de todos os órgãos, sob pena da necessidade de aferição do conteúdo entre elas.

181. Para o registro dos loteamentos e desmembramentos sujeitos ao art. 18, da Lei 6.766/79, o oficial exigirá:

*Item 181, letra (a), cap. XX, Normas de serviço Extrajudiciais - nos loteamentos e desmembramentos habitacionais, o **Certificado de Aprovação do GRAPROHAB**, podendo ser aceita prova de **dispensa de análise** para os desmembramentos não enquadrados nos critérios de análise previstos no art. 5º do Decreto Estadual 52.053/2007;

Item 181, letra (b) - cap. XX, Normas de serviço Extrajudiciais - nos loteamentos INDUSTRIAIS, prova de **licença prévia por parte da CETESB - Companhia Estadual de Tecnologia de Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente, ou **prova de dispensa de análise por esta.**

***Decreto Estadual 52.053/2007 - Artigo 5º - Caberá ao GRAPROHAB analisar e deliberar sobre os seguintes projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais urbanos a serem implantados:

I - projetos de loteamentos para fins habitacionais;

II - projetos de conjuntos habitacionais com abertura ou prolongamento de vias públicas existentes;

III - projetos de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;

IV - projetos de condomínios residenciais que se enquadrem em uma das seguintes situações:

a) condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m²;

b) condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;

c) condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m².

Parágrafo único - Os projetos não enquadrados nas hipóteses previstas neste artigo deverão, do mesmo modo, atender às disposições da legislação vigente, facultando-se ao interessado requerer a apreciação e aprovação por parte do GRAPROHAB.

a) Apresentar **MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO** aprovado pelo **GRAPROHAB** e **Prefeitura Municipal**.

b) **ALVARÁ DE LICENÇA**: Apresentar Alvará de Licença original e verificar sua validade (180 dias). Caso esteja vencido, apresentar Certidão Municipal que certifique que as obras foram iniciadas dentro do prazo estabelecido no Alvará de Licença ou apresentar novo alvará.

c) **GRAPROHAB**: Apresentar **CERTIFICADO DE APROVAÇÃO PELO GRAPROHAB original**.

OBS: Observar se há menção no certificado que terá validade apenas se acompanhado de PROJETO E MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO carimbados pelo GRAPROHAB

d) **CETESB**: Apresentar **AUTORIZAÇÃO emitida pela CETESB** para intervenção em APP, Supressão dos indivíduos arbóreos isolados a ser realizada pelo órgão ambiental municipal, Projeto de Recomposição dos Sistemas de Lazer e das Áreas Verdes com Planta Urbanística Ambiental e **TERMO DE COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (originais)**

Obs.: Verificar se consta do teor do documento se acompanha planta carimbada pelo órgão.

LOTEAMENTO E DESEMEMBRAMENTO - LICENÇA PRÉVIA AMBIENTAL - CETESB - DECRETO ESTADUAL Nº 8.468, de 08 DE SETEMBRO DE 1976 - Atualizado com redação dada pelo Decreto 54.487, de 26/06/09, que passa a vigorar em 180 dias após sua publicação em 27/06/09; * Aprova o Regulamento da Lei nº 997, de 31 de maio de 1976, que dispõe sobre a prevenção e o controle da poluição do meio ambiente;

Art. 57 - Para efeito de obtenção das Licenças Prévia, de Instalação e de Operação, consideram-se fontes de poluição:

X - Todo e qualquer loteamento ou desmembramento de imóveis, condomínios horizontais ou verticais e conjuntos habitacionais, independentemente do fim a que se destinam;

Art. 67 - Compete à Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB manifestar-se quanto aos empreendimentos relacionados no inciso X, do artigo 57, em relação aos seguintes aspectos:

I - Sistemas de abastecimento de água;

II - Sistemas de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários;

III - Compatibilidade do empreendimento com o zoneamento estabelecido para o local, assim como a sua compatibilidade com a ocupação do solo circunvizinho;

IV - Sistemas de coleta e disposição de resíduos. (NR)

e) Apresentar todas as **aprovações e seus anexos**, bem como a documentação relativa ao cumprimento das exigências/condicionantes delas constantes (originais) em relação a **SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE**, bem como de outros órgãos, eventualmente constantes do **CERTIFICADO DE APROVAÇÃO PELO GRAPROHAB** e pela **PREFEITURA MUNICIPAL, se o caso**.

6. CRONOGRAMA DE OBRAS E GARANTIA:

a) CRONOGRAMA: Apresentar **cronograma de execução de obras**, com a **duração máxima de 4 anos, aprovado pela municipalidade.****

Lembrando que, o projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma, **sob pena de CADUCIDADE DA APROVAÇÃO.*****

* Lei 6766/79 - art.18 - V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da **aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;**

Lei 6766/79 art.12 § 1º O projeto aprovado deverá ser **executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

*****Item 182.1. – Cap.XX - Normas de Serviço Extrajudiciais:** Decorrido o prazo do cronograma de obras e eventual prorrogação, sem que o loteador tenha apresentado o termo de verificação de execução das obras, o oficial comunicará a omissão à Prefeitura Municipal e ao Curador de Registros Públicos, para as providências cabíveis.

b) GARANTIA: Sempre que for apresentado o **cronograma de execução das obras de infraestrutura**, apresentar o instrumento de **garantia para a execução das obras do loteamento**, que poderá constituído ser por meio de **HIPOTECA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, CARTA FIANÇA ETC.**

OBS: Caso as obras já estejam executadas/concluídas, não há necessidade de apresentação de garantia, apenas do Termo de Verificação de Obras – TVO.

*art. 18, V, da Lei Federal 6.766/1979.

****item 182 – Cap.XX - Normas de Serviço Extrajudiciais.** Sempre que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o **cronograma de execução das obras de infraestrutura**, o oficial exigirá o registro da **garantia real oferecida pelo loteador**, com averbação remissiva na matrícula mãe, ou mencionará no texto do registro outro tipo de garantia aceita pelo Município.

c) Constar da **minuta do contrato padrão** a **foma de garantia** das obras conforme instrumento apresentado.

d) Constar da **minuta do contrato padrão** do empreendimento o **cronograma de execução das obras.**

7. MEMORIAL E PLANTA

7.1. Apresentar **MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO** aprovado pelo GRAPRO-HAB e Prefeitura Municipal.

7.2. MEMORIAL DESCRITIVO DOS LOTES:

a) O **MEMORIAL DESCRITIVO** deverá ser assinado pela **LOTEADORA** e pelo **RESPONSÁVEL TÉCNICO** com firmas reconhecidas.

Caso o **MEMORIAL DESCRITIVO** contenha **descrição de eventuais SERVIDÕES DE PASSAGEM INSTITUÍDAS em favor do município** (instituídas por escritura pública), **ESTE DEVERÁ CONTER A APROVAÇÃO MUNICIPAL.**

Caso tenha sido estabelecido pela loteadora **restrições convencionais**, o **MEMORIAL DESCRITIVO** deve conter **APROVAÇÃO MUNICIPAL.**

b) LOTES – IRREGULARES: Na descrição dos **lotes e demais áreas públicas** que forem **irregulares** deverá consignar expressamente os ângulos, rumos ou azimutes, elementos de curva (desenvolvimento, raio, ângulo central, corda, tangente etc)

c) LOTES REGULARES: Relativamente aos lotes de figuras regulares, cujos **ângulos internos sejam de 90º** e o cálculo para apuração da área seja o resultante de mera multiplicação, **o profissional deverá firmar declaração apartada nesse sentido ou consignar os mesmos elementos nos memoriais.**

d) Deve constar expressamente do memorial de cada lote a via pública que o imóvel faz frente.

Em relação aos **lotes de esquina**, não constar da descrição que o lote está localizado, por exemplo, na Rua 1 esquina com a Rua 2, visto que o cadastro municipal estabelece apenas uma via que o imóvel faz frente.

Ex:

“IMÓVEL: Lote ___ da Quadra ___, com **frente para Rua ___** do Loteamento denominado _____, situado no Bairro _____, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

DESCRIÇÃO: <<<descrever o lote>>>”

e) Deve constar do memorial a medida individualizada com cada confrontante.

Ex: do ponto 1 ao 2 mede 50,00m, sendo 20,00m com o lote 1, 20,00m com o lote 2 e 10,00m com parte do lote 3

f) Ilustrar na planta a delimitação das vias públicas para viabilizar a conferência dos memoriais, principalmente nos trechos em curva ou onde não seja possível determinar com precisão a confrontação em confluência com mais de uma via pública.

e) Apresentar o texto relativo ao **MEMORIAL DESCRITIVO DOS LOTES E ÁREAS PÚBLICAS devidamente atualizados com as devidas adequações relativas as exigências formuladas, em formato Word, para viabilizar maior celeridade nas conferências e geração dos atos pertinentes respectivos. A entrega/remessa poderá ser feita em cd, pen drive ou mediante e-mail a retificacao@1registropira.com.br.**

7.3. DESCRIÇÃO PERIMETRAL: Constar da PLANTA URBANÍSTICA a descrição da gleba a ser loteada conforme matrícula.*

*Conforme Item 173, do Cap.XX, das Normas de Serviço Extrajudiciais, será sempre indispensável correspondência da descrição e da área do imóvel a ser loteado com as que constarem da transcrição ou da matrícula respectiva, exigindo-se, caso contrário, prévia retificação (nos termos do art.213, II, Lei Federal nº6015/73).

7.4. A PLANTA deverá ser assinada pela **LOTEADORA** e pelo **RESPONSÁVEL TÉCNICO** e conter as respectivas **APROVAÇÕES DOS ÓRGÃO COMPETENTES (Prefeitura, GRAPROHAB e CETESB).**

7.5. DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: Deve ser atribuído com exclusividade um nome para constar do registro imobiliário e respectiva publicidade e comercialização. Caso haja coincidências de nomes, para a perfeita denominação do empreendimento, não havendo previsão legal para atribuição de nome-fantasia para empreendimentos, e ante a necessidade de clareza e objetividade nos efeitos de publicidade que decorrem do registro imobiliário, a denominação do loteamento, deverá ser retificada.

7.6 SERVIDÃO DE PASSAGEM - FAIXAS "NON AEDIFICANDI"

a) Em relação aos **lotes localizados em nível inferior que devem dar passagem para escoamento de água e esgoto aos lotes em nível superior**, caso haja essa necessidade de fato, deverão ser **ilustrados na planta os lotes que possuem servidão de passagem** **e apresentado o respectivo **memorial descritivo da servidão** bem como a **escritura pública de instituição de servidão de passagem em favor do órgão municipal respectivo**, para passagem de esgotos e águas pluviais, que deverão ser registrados concomitantemente ao loteamento.

**Art. 14 da Lei Complementar Municipal 207 de 04/9/2007: Art. 14. É obrigatória a manutenção de faixa sanitária non aedificandi com largura mínima de 1,00 m (um metro), na lateral dos lotes a jusante, da frente ao fundo, cujo desnível da frente ao fundo dos lotes a montante, seja superior a 2,00 m (dois metros), devendo a mesma ser gravada de servidão pública para passagem de esgotos e águas pluviais. Parágrafo único. Quando os lotes a montante cujos fundos fizerem divisas com a lateral de lote a jusante, a faixa non aedificandi deverá ser instituída nos fundos dos lotes a montante.

7.7. ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA: Para possibilitar a prática do ato pretendido, faz-se necessária a apresentação da A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica / CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia)*, cujo documento deverá estar formalizado regularmente e devidamente quitado.

OBS: Na ART deve constar a identificação do imóvel pelo número de matrícula ou transcrição

*Lei 6.496/1977, c.c. a Resolução nº 425, de 18 de dezembro de 1998, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

8. CONTRATO PADRÃO: art.18, VI, Lei 6766

8.1. ORIENTAÇÕES GERAIS: Competindo ao Oficial Registrador Imobiliário a análise do contrato padrão em cumprimento às regras estabelecidas pela **Lei 6.766/79 e suas alterações**, bem como ao **Código de Defesa do Consumidor** tendo em vista que os negócios decorrentes do empreendimento constituírem relação de consumo e, portanto, submetido às suas regras, assim como todas as demais disposições legais aplicáveis, a título exemplificativo, a seguir serão apontadas algumas observações/exigências padrão:

***item 183, Cap.XX. Normas de Serviço Extrajudiciais**

8.2. MINUTA: O contrato padrão depositado no cartório e todos os seus anexos deverão conter a expressão "**MINUTA**", ser assinado pela loteadora, contendo todas as suas páginas e anexos devidamente rubricados, com firmas reconhecidas. Deverá constar a forma da representação com a respectiva prova documental (cláusula contratual, procuração, etc);

8.3. FONTE: O contrato padrão deverá obedecer o **tamanho da fonte mínima fixado pelo CDC** (corpo do texto tamanho 12 no mínimo);

8.4. CAMPOS DESTINADOS À ASSINATURA DE TESTEMUNHAS:

a) Sugestivamente, excluir da minuta os campos destinados à assinatura de duas testemunhas, haja vista serem desnecessárias em face da redação do novo Código Civil Brasileiro. Caso mantidas, vale lembrar que a identificação pessoal, assinaturas e reconhecimento de suas firmas são indispensáveis para os atos registrares imobiliários.

b) Caso conste na minuta menção ao art. 784, inc. III do Código de Processo Civil*, verificar se constam **campos de assinatura de testemunhas com identificação pessoal para que o contrato valha como **título executivo extrajudicial**.**

*Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

...

III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas;

8.5. A MINUTA DO CONTRATO-PADRÃO:

a) A minuta do contrato padrão Não poderá conter cláusulas que contrariem as disposições previstas nos arts. 26 e seguintes da Lei nº 6.766/1979, com alterações pela Lei 13.786 de 2018, bem como na Lei nº 8.078/1990 - Código do Consumidor*.

b) A minuta do contrato padrão Não poderá conter cláusulas abusivas, que demonstrem excessiva superioridade de uma das partes, que estabelecem obrigações injustas ou que colocam em desvantagem um dos contratantes.

c) **PUBLICIDADE DAS INFORMAÇÕES NO CONTRATO:** Da minuta do contrato padrão deve **constar expressamente as regras constantes do art.26 e 26-A, 32, 32-A, da Lei Federal 6766/79** para a devida **PUBLICIDADE DAS INFORMAÇÕES**, de forma a **não prejudicar a compreensão ou, que de qualquer outro modo, mesmo que por omissão, seja capaz de induzir em erro o adquirente** em relação a natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados acerca do lote, forma de rescisão/distrato e eventuais devoluções de valores após constituição em mora etc, nos termos do art. 36 e seguintes do Código de Defesa do Consumidor*.

d) **MATERIAL PUBLICITÁRIO:** A minuta do contrato padrão deve conter todas as informações pertinentes loteamento como um todo, sendo que **toda publicidade deve ser veiculada de tal forma a refletir o que será de fato entregue após a conclusão do empreendimento, de forma a não prejudicar a compreensão ou, que de qualquer outro modo, mesmo que por omissão, seja capaz** de induzir em erro o adquirente.

* item 183, capítulo XX– Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: O contrato-padrão não poderá conter cláusulas que contrariem as disposições previstas nos arts. 26, 26-A, 31, §§ 1º e 2º, 34 e 35 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como na Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990 (Código do Consumidor).

***CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 18.** Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com as indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, **podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.**
§ 1º Não sendo o vício sanado no **prazo máximo de trinta dias**, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

I - a **substituição do produto** por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;

II - a **restituição imediata da quantia paga**, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;

III - o **abatimento proporcional do preço.**

§ 2º Poderão as partes convençionar a redução ou ampliação do prazo previsto no parágrafo anterior, não podendo ser inferior a sete nem superior a cento e oitenta dias. Nos contratos de adesão, a cláusula de prazo deverá ser convençionada em separado, por meio de manifestação expressa do consumidor.

§ 3º O consumidor poderá fazer uso imediato das alternativas do § 1º deste artigo sempre que, em razão da extensão do vício, a substituição das partes viciadas puder comprometer a qualidade ou características do produto, diminuir-lhe o valor ou se tratar de produto essencial.

§ 4º Tendo o consumidor optado pela alternativa do inciso I do § 1º deste artigo, e não sendo possível a substituição do bem, poderá haver substituição por outro de espécie, marca ou modelo diversos, mediante complementação ou restituição de eventual diferença de preço, sem prejuízo do disposto nos incisos II e III do § 1º deste artigo.

***CÓDIGO CIVIL, Art. 501.** Decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no **prazo de um ano, a contar do registro do título.**

Parágrafo único. Se houver atraso na imissão de posse no imóvel, atribuível ao alienante, a partir dela fluirá o prazo de decadência.

******CDC, Art. 36.** A publicidade deve ser veiculada de tal forma que o consumidor, fácil e imediatamente, a identifique como tal.

Parágrafo único. O fornecedor, na publicidade de seus produtos ou serviços, manterá, em seu poder, para informação dos legítimos interessados, os dados fáticos, técnicos e científicos que dão sustentação à mensagem

8.6. QUADRO RESUMO: os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento deverão conter os requisitos estabelecidos no art. 26 e 26-A da Lei 6766/79 e devem ser iniciados por QUADRO RESUMO.

8.6.1. DADOS PESSOAIS:

a) **art.26, I** - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

-**Solteiro:** *NOME*, brasileiro(a), solteiro(a), maior, profissão, RG ___-SSP/SP, CPF/MF ___, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua _____, nº ___, Bairro _____.

-**Casado:** *NOME*, brasileiro, profissão, RG ___-SSP/SP, CPF/MF ___, e sua mulher *NOME*, brasileira, profissão, RG ___-SSP/SP, CPF/MF ___, casados sob o regime da comunhão **parcial de bens/ ou universal de bens/ ou separação total de bens, na vigência** da Lei Federal nº 6.515/1977 ou **anteriormente a vigência** da Lei Federal nº 6.515/1977 (constar número do registro do **pacto antenupcial**, se o caso: "conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº ___, no Livro 3 de Registro Auxiliar, desta serventia"), residentes e domiciliados nesta cidade, nesta cidade, na Rua _____, nº ___, Bairro _____.

-**separado/divorciado:** *NOME*, brasileiro(a), profissão, divorciado ou separado, RG ___-SSP/SP, CPF/MF ___, residente e domiciliado(a) nesta cidade, nesta cidade, na Rua _____, nº ___, Bairro _____.

peessoa jurídica: <RAZÃO SOCIAL>, inscrita no CNPJ nº _____, NIRE nº _____, com sede nesta cidade, na Rua _____, nº _____, Bairro _____, neste ato representada por seu sócio <NOME>, nacionalidade, profissão, estado civil, RG _____, CPF _____, conforme cláusula _____ do contrato social/ estatuto, OU neste ato representada por pelo procurador *NOME*, nacionalidade, profissão, estado civil, RG _____, CPF _____, nos termos do Instrumento particular de procuração datada de ____/____/____ (instrumento particular) em anexo OU, nos termos do Instrumento Público de Procuração Livro nº _____, fls. _____, lavrada pelo Tabelião de Notas de _____ em ____/____/____, em anexo.

* **UNIÃO ESTÁVEL:** Em caso de união estável, constar qualificação completa e inclusive o estado civil de cada um, bem como o regime de bens estabelecido para a convivência.

* Havendo escritura declaratória de união estável, mencionar os dados da mesma e eventual registro no Livro E do RCPN se houver.

Caso o regime de bens seja diverso do regime legal (comunhão parcial de bens), a escritura deverá estar previamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis do domicílio dos conviventes. Nesse caso o número do registro do Livro 3 e do Registro de Imóveis também devem ser mencionados.

* Inexistindo escritura declaratória da união estável, essa declaração poderá constar do próprio compromisso de compra e venda, consignando expressamente o regime da comunhão parcial de bens, uma vez que em regime diverso a escritura declaratória em apartado é indispensável juntamente com o seu registro no Livro 3 do Registro de Imóveis.

Exemplos:

UNIÃO ESTÁVEL: *NOME*, nacionalidade, profissão, estado civil, RG _____, CPF _____, e *NOME*, nacionalidade, profissão, estado civil, RG _____, CPF _____, residentes e domiciliados na Rua/Avenida ____ nº _____, cidade _____, (...)

(...) conviventes em união estável sob o regime da _____, conforme **Escritura declaratória de união estável** lavrada no ____ Tabelião de Notas de <cidade/estado>, no Livro __, fls. __, em ____/____/____, **Transcrita no Livro E sob nº _____ do Registro Civil das Pessoas Naturais de <cidade/estado>** (caso houver), e registrada **no Livro 3-Auxiliar sob nº _____, em ____/____/____ do Registro de Imóveis de <cidade/estado>**, . >>>caso tenha sido adotado regime de bens diverso do legal>>>;
ou

(...) Conviventes em união estável, **sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme declarado expressamente pelos compromissários compradores**, <<neste caso ambos devem assinar o compromisso de compra e venda>> ;
ou

(...) conviventes em união estável conforme **reconhecimento judicial**, processo nº _____ da Vara _____, sentença datada de _____, transitada em julgado em _____ sob o regime da **comunhão parcial de bens**.

*Item 118, Cáp.XVII, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: 118. Os registros das sentenças declaratórias de reconhecimento, dissolução e extinção, bem como das escrituras públicas de contrato e distrato envolvendo união estável, serão feitos no Livro "E", pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais da Sede, ou onde houver, no 1º Subdistrito da Comarca em que os companheiros têm ou tiveram seu último domicílio, devendo constar:

- a) a data do registro;
- b) o prenome e o sobrenome, datas de nascimento, profissão, indicação da numeração das Cédulas de Identidade, domicílio e residência dos companheiros;
- c) prenomes e sobrenomes dos pais;
- d) data e Registro Civil das Pessoas Naturais em que foram registrados os nascimentos das partes, seus casamentos e, ou, uniões estáveis anteriores, assim como os óbitos de seus outros cônjuges ou companheiros, quando houver;
- e) data da sentença, Vara e nome do Juiz que a proferiu, quando o caso;
- f) data da escritura pública, mencionando-se no último caso, o livro, a página e o Tabelionato onde foi lavrado o ato;
- g) regime de bens dos companheiros;
- h) o nome que os companheiros passam a ter, em virtude da união estável.

8.6.2. DADOS DO LOTE E DO LOTEAMENTO DE ORIGEM

a) **art.26,III - DESCRIÇÃO DO LOTE** ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

Exemplo: LOTE Nº _____, da QUADRA _____, do Loteamento _____, Matriculado sob nº _____, que possui a seguinte descrição: _____; Ou LOTE Nº _____, da QUADRA _____, do Loteamento _____, devidamente descrito e caracterizado na Matrícula nº _____;

b) art.26-A, X - o número do **registro do LOTEAMENTO** ou do desmembramento, a **matrícula do imóvel** e a **identificação do cartório de registro de imóveis competente**; c/c **art.26,II** - denominação e situação do **LOTEAMENTO**, número e data da inscrição;

Exemplo: Loteamento denominado _____, registrado sob nº _____ na Matrícula nº _____ em ____/____/____, no 1º Registro de Imóveis de Piracicaba/SP

8.6.3. PREÇO, PRAZO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO

a) art.26-A, I - o **PREÇO TOTAL** a ser pago pelo imóvel;

b) art.26,IV - **PREÇO**, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

c) art.26-A, III - a forma de pagamento do **PREÇO**, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

d) art.26-A, VIII - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras;

e) art.26-A, XI - o termo final para a execução do projeto referido no § 1º do art. 12 desta Lei e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras.;

8.6.4. COMISSÃO DE CORRETAGEM

a) art.26-A, II - o valor referente à **CORRETAGEM**, suas **condições de pagamento** e a identificação precisa de seu **beneficiário**;

8.6.5. CORREÇÃO MONETÁRIA

a) art.26-A, IV - os índices de **CORREÇÃO MONETÁRIA** aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

B) se houver previsão de mais de um índice para reajuste de parcelas com aplicação **SOMENTE DE ÍNDICES POSITIVOS e sempre de maior valor, a critério da vendedora**, configura prática abusiva, sendo vedada nos termos do inc. XIII do art. 39 e dos incs. X e XIII do art. 51, ambos do Código de Defesa do Consumidor.

c) CORREÇÃO MONETÁRIA: Constar expressamente da minuta do contrato padrão a periodicidade de correção monetária nos termos da LEI Nº 9.069, DE 29 DE JUNHO DE 1995* e LEI Nº 10.192, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2001**, ou seja:

(I) É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária em contratos de **periodicidade inferior a 1 ano. (sem reajuste)**

(II) É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais **nos contratos de prazo de duração igual ou superior a 1 ano.**

(III) os contratos de prazo de duração **igual ou superior a 3 anos**, as partes poderão pactuar a atualização das obrigações, **a cada período de um ano**, contado a partir da contratação.

*LEI Nº 9.069, Art. 28. Nos contratos celebrados ou convertidos em REAL com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados, a periodicidade de aplicação dessas **cláusulas será anual.**

§ 1º É nula de pleno direito e não surtirá nenhum efeito **cláusula de correção monetária cuja periodicidade seja inferior a 1 ano.**

LEI Nº 10.192, Art. 2º É admitida **estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados **nos contratos de prazo de duração igual ou superior a 1 ano.**

§ 1º É nula de pleno direito qualquer estipulação de **reajuste ou correção monetária** de **periodicidade inferior a 1 ano.**

§ 4º Nos **contratos de prazo de duração igual ou superior a 3 anos**, cujo objeto seja a produção de bens para entrega futura ou a aquisição de bens ou direitos a eles relativos, as partes poderão pactuar a atualização das obrigações, **a cada período de um ano**, contado a partir da contratação, e no seu vencimento final, considerada a periodicidade de pagamento das prestações, e abatidos os pagamentos, atualizados da mesma forma, efetuados no período.

8.6.6. TAXAS DE JUROS

a) **art.26-A, VI** - as **TAXAS DE JUROS** eventualmente aplicadas, se **mensais ou anuais**, se **nominais ou efetivas**, o seu **período de incidência** e o **sistema de amortização**;

b) **art.26,V** - **TAXA DE JUROS** incidentes sobre o débito (**juros remuneratórios**) em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas (**juros moratórios**), bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

OBS: Nas prestações vencidas e não pagas poderão incidir juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% sobre o débito:

CTN, art.161, §1º: Art. 161. O crédito não integralmente pago no vencimento é acrescido de juros de mora, seja qual for o motivo determinante da falta, sem prejuízo da imposição das penalidades cabíveis e da aplicação de quaisquer medidas de garantia previstas nesta Lei ou em lei tributária. § 1º **Se a lei não dispuser de modo diverso, os juros de mora são calculados à taxa de 1% ao mês.**

CDC, art. 52, §1º: Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre: I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional; II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros; III - acréscimos legalmente previstos; IV - número e periodicidade das prestações; V - soma total a pagar, com e sem financiamento. **§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a 2% do valor da prestação.**

8.6.7. DIREITO DE ARREPENDIMENTO:

a) **art.26-A, VII** - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial;

NOTA: DIREITO DE ARREPENDIMENTO: Adequar o referido item ao disposto no art.49, caput e parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor** c/c art.26-A, VII, da Lei Federal 6766/79**, pois, o adquirente do imóvel poderá exercer seu DIREITO DE ARREPENDIMENTO em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador **ou do estabelecimento comercial**, no prazo de **7 dias a contar de sua assinatura**, cujos valores eventualmente **pagos, a qualquer título**, durante o prazo de reflexão, **serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados.**

*art.26-A - VII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do DIREITO DE ARREPENDIMENTO previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial

** CDC, Art. 49. O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer **FORA DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL**, especialmente por telefone ou a domicílio.

Parágrafo único. Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente **PAGOS, A QUALQUER TÍTULO**, durante o prazo de reflexão, **SERÃO DEVOLVIDOS, DE IMEDIATO, MONETARIAMENTE ATUALIZADOS.**

8.6.8. CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO:

a) **art.26-A, V** - as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do **adquirente ou do loteador**, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

Reservar **campos de assinatura dos adquirentes** junto as cláusulas que se referem as **consequências do desfazimento do contrato**.*

*Lei 6766/79, art.26-A, § 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, mencionadas no inciso V do caput deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, **MEDIANTE ASSINATURA JUNTO A ESSAS CLÁUSULAS**, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

* CDC, art.54, § 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor **deverão ser redigidas com destaque**, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

8.6.9.PAGAMENTOS DE IMPOSTOS E TAXAS:

a) **art.26,VI** - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

8.6.10. RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS:

a) **art.26,VII** - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

8.6.11. ÔNUS:

a) **art.26-A, IX** - informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel;

8.10. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Art.26 - Parágrafo 6º) - A alienação fiduciária em garantia poderá ser utilizada caso convenha às partes. Todavia, por conter disposições próprias que conflitam com as regras do compromisso de que trata a Lei 6.766/79 (mais benéficas ao comprador), fica excluída sua facultatividade a critério da vendedora. **Sendo assim, excluir todas as disposições contratuais que mencionam eventual pacto de alienação fiduciária.**

8.11. ESCRITURA PÚBLICA – NÃO OBRIGATORIEDADE: Constar expressamente do quadro resumo e cláusulas contratuais que os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão **valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido**, quando acompanhados da respectiva **prova de quitação e guia de ITBI**, conforme disposição do § 6º do Art. 26 da Lei 6.766/7, **não havendo, portanto, obrigatoriedade em lavrar escritura definitiva de compra e venda.**

* art.26, § 6º: Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão **valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido**, quando acompanhados da respectiva **prova de quitação**.

g) CONSTITUIÇÃO EM MORA: VENCIDA E NÃO PAGA A PRESTAÇÃO, o contrato será considerado rescindido 30 dias depois de **constituído em mora o devedor***, sendo que, para fins de CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR, o **compromisso de compra e venda** deverá estar **previamente registrado**, para então o devedor ser intimado pelo Oficial do Registro de Imóveis, a requerimento do credor, a satisfazer **SOMENTE AS PRESTAÇÕES VENCIDAS E AS QUE SE VENCEREM ATÉ A DATA DO PAGAMENTO**, os juros convencionados e as custas de intimação, nos termos do art.32, §1º, da lei Federal 6766/79.

Em caso de não pagamento, o Registro de Imóveis emitirá certidão atestando o ocorrido e com essa certidão o vendedor poderá requerer o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda.

Em caso de pagamento, fica mantido o contrato em todos os seus termos.

* Lei 6766/79, Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalida-se o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

g) DEVOLUÇÃO DE PAGAMENTOS AO COMPRADOR (art.32-A – Lei Federal 6766/79) - Em caso de **RESOLUÇÃO CONTRATUAL** por fato imputado ao adquirente **deverão ser restituídos os valores pagos por ele**, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, **podendo ser DESCONTADOS dos valores pagos os seguintes itens:**

I - **os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel**, até o equivalente a **0,75% sobre o valor atualizado do contrato**, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

OBS: Em que pese não haver menção expressa na lei, poderá constar da minuta que o valor de 0,75% sobre o valor do contrato será **computado mês a mês** a título de fruição.

II - **o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal**, limitado a um desconto de **10% do valor atualizado do contrato**

III - os **encargos moratórios** relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os **débitos de impostos** sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), **contribuições condominiais, associativas** ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e **tarifas vinculadas ao lote**, bem como **tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;**

V - **a comissão de corretagem**, desde que integrada ao preço do lote.

NOTA: Conforme dispõe o Art.26-A, inciso V c/c parágrafo 2º, da Lei Federal 6766/79, as consequências do desfazimento do contrato devem estar em destaque negrito para as PENALIDADES APLICÁVEIS E PRAZOS PARA DEVOLUÇÃO DE VALORES AO ADQUIRENTE, bem como deve **conter CAMPO DE ASSINATURA DO COMPRADOR AO FINAL DESTE DISPOSITIVO**, para ciência inequívoca das cláusulas e condições estipuladas, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

h) RESTITUIÇÃO DE VALORES (art.32-A, §1º): O pagamento da **restituição ocorrerá em até 12 parcelas mensais**, com início após o seguinte prazo de carência:

I - **em loteamentos com obras em andamento:** no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - **em loteamentos com obras concluídas:** no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

Somente será efetuado **registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado** na forma e condições pactuadas no distrato, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei.

J) PAGAMENTO DE MAIS DE 1/3 DO VALOR DO LOTE E CANCELAMENTO DO REGISTRO POR INADIMPLEMENTO (art.35): Em caso de **cancelamento do registro por inadimplemento do contrato** e tiver sido realizado o **pagamento de mais de 1/3 do preço ajustado**, no ato do cancelamento do registro será mencionado este fato e a quantia paga, mediante **apresentação de DISTRATO assinado pelas partes** e a **comprovação de pagamento** em parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente ou ainda mediante depósito em dinheiro à sua disposição no registro de imóveis, nos termos do art. 32-A da Lei nº6766/79.

Art. 35. Se ocorrer o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, e tiver sido realizado o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará esse fato e a quantia paga no ato do cancelamento, e somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, mediante apresentação do distrato assinado pelas partes e a comprovação do pagamento da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente, na forma do art. 32-A desta Lei, ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição no registro de imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

§ 3º A obrigação de comprovação prévia de pagamento da parcela única ou da primeira parcela como condição para efetivação de novo registro, prevista no **caput** deste artigo, poderá ser dispensada se as partes convencionarem de modo diverso e de forma expressa no documento de distrato por elas assinado.

i) BENFEITORIAS: Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as **BENFEITORIAS NECESSÁRIAS OU ÚTEIS** realizadas no lote **DEVERÃO SER INDENIZADAS**, sendo vedada qualquer disposição contratual em contrário.

Apenas as **benfeitorias realizadas em desconformidade com o contrato ou com a lei não serão indenizadas.**

No prazo de 60 dias, a partir da constituição em mora do devedor, a LOTEADORA fica obrigada a alienar o imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

*Lei 6766/79 Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 1º Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

§ 2º No prazo de 60 (sessenta) dias, contado da constituição em mora, fica o loteador, na hipótese do caput deste artigo, obrigado a alienar o imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

j) Conforme art. 33, da Lei 6766/79, se o CREDOR DAS PRESTAÇÕES se RECUSAR recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. **Decorridos 15 dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento**, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 da Lei 6766/79.

k) LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DE PARCELAS: É assegurado ao COMPRADOR a liquidação antecipada de prestações ou do valor total do débito, **mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos**, nos termos do art. 52, §2º, do Código de Defesa do Consumidor*.

*Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;
II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;
III - acréscimos legalmente previstos;
IV - número e periodicidade das prestações;
V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (Vetado).

8.10. RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS:

a) Caso haja imposição de RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS no LOTEAMENTO, a minuta deve conter aprovação municipal.

OBSERVAÇÕES:

- As **RESTRIÇÕES LEGAIS** decorrem da legislação e as **RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS** teriam natureza **obrigacional entre as partes (loteador e adquirentes)**, podendo ser livremente impostas por força de contrato.
- As **RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS de loteamentos** devem ser estabelecidas na minuta do contrato padrão devidamente aprovadas pela Prefeitura, e **se referem ao dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações (art.26, VII, Lei 6766/79)**. São condições urbanísticas do lo-

teamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas (art.9, §2º, II, Lei 6766/79) que **não podem conflitar com a legislação municipal vigente.**

- Porém, conforme estabelece o item 191, Capítulo XX, das Normas de Serviço, todas as restrições presentes no loteamento, impostas pelo loteador ou pelo Poder Público serão mencionadas no registro do loteamento e não caberá ao oficial fiscalizar sua observância.
- As **RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS podem ser alteradas ou revogadas** por acordo entre o **loteador e proprietários de lotes atingidos**, mediante parecer técnico, além de expressa **anuência Municipal**. Assim, a qualquer tempo, os proprietários de imóveis no perímetro parcelado podem revogar ou alterar as restrições anteriormente impostas.

Lei 6766/79:

Art.4º - § 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e **restrições à construção de muros.**

Art.9º - § 2º- O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

II - as **condições urbanísticas do loteamento** e as **limitações que incidem sobre os lotes** e suas **construções**, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

Art.26 - Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações: - VII - **declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.**

Art. 45. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, **são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.**

b) Todas as restrições presentes no loteamento, impostas pelo loteador ou pelo Poder Público serão mencionadas no registro do loteamento. Não caberá ao oficial, porém, fiscalizar sua observância.*

*item 186, Cap. XX, Normas de Serviço Extrajudiciais: Todas as restrições presentes no loteamento impostas pelo loteador ou pelo Poder Público serão mencionadas no registro do loteamento e aquelas que atingirem os lotes também serão noticiadas nas matrículas deles, em averbação remissiva.

8.11. CRONOGRAMA DE OBRAS: Constar da minuta do contrato padrão o cronograma de execução de obras discriminando as obras serem executadas e respectivos prazos.

8.12. POSSE E INÍCIO DE CONSTRUÇÃO / CONDICIONANTES GRAPROHAB – Além de consignar expressamente o cronograma fixado para as obras de infraestrutura, bem como sua respectiva garantia, deverá constar expressamente a restrição para o início das construções em cada lote respeitando eventuais condicionantes estabelecidas no Certificado GRAPROHAB.

8.13. GARANTIA DAS OBRAS: Consignar na minuta do contrato padrão a **forma de garantia das obras de infraestrutura.**

8.14. FAIXAS "NON AEDIFICANDI" - No caso da existência de faixas non aedificandi, constituir as servidões por escritura pública na forma da legislação municipal vigente e **constar expressamente do contrato quais lotes gravados com servidão.** (Art. 14 da Lei Complementar Municipal 207 de 04/9/2007).

8.15. EMPREENDIMENTO DE INTERESSE SOCIAL:

a) Apresentar **DECRETO MUNICIPAL que declarou o LOTEAMENTO de INTERESSE SOCIAL publicado no Diário Oficial do Município**, conforme dispõe a Lei Complementar Municipal nº207 de 04/09/2007, art. 45, §2º.*

b) Verifica-se do teor da Lei Complementar Municipal 207/2007, no artigo 43, Parágrafo único, que os lotes resultantes de parcelamento de interesse social, com benefícios fiscais municipais e cartorários, só podem ser alienados a não proprietários de imóveis no município, cujo elemento, para publicidade, deve constar do corpo da minuta do contrato padrão;

OBS: Observar as regras estabelecidas para parcelamento do solo em cada município (Charqueada: lei Complementar nº148/2013 / Piracicaba: Lei Complementar nº207/2007, revogada expressamente pela Lei Complementar nº 241/2020 – art. 47, §3º).

c) Deverá constar do contrato padrão o número do **DECRETO MUNICIPAL** devidamente publicado no Diário Oficial do Município, conforme § 2º do Art. 45.

OBS: Do edital do loteamento constará expressamente a circunstância. O empreendedor deverá apresentar declaração do valor presumido de venda do lote. (art. 44 § único)

8.16. QUITAÇÃO - As ressalvas de que a quitação da parcela não implica em quitação das anteriores devem ser feitas expressamente.

OBS: A presunção contida no art.322 do Código Civil* não é absoluta, permitindo, portanto, que o credor concorde com o recebimento da última parcela sem ter recebido as anteriores, de maneira que não implique em novação da dívida, em que há intenção deliberada de substituir a obrigação anterior.

***art. 322 do Código Civil/02 - Quando o pagamento for em quotas periódicas, a quitação da última estabelece, até prova em contrário, a presunção de estarem solvidas as anteriores.**

8.17. DIFERENÇA DE ÁREA - Ao contrato aplicam-se as regras do Código de Defesa do Consumidor, onde vigora o **PRINCÍPIO DA RESPONSABILIDADE PELO FATO DO PRODUTO**. Em havendo vício redibitório (divergências na área do imóvel, percebidas posteriormente a assinatura do contrato), a solução deverá ser a preconizada pelo Código de Defesa do Consumidor para a espécie (**art.18, §1º***), com aplicação do prazo constante do Código Civil que é mais favorável ao consumidor (**Art.501, caput – 1 ano a partir do registro do título****).

Nota: Excluir todas as menções a “**venda ad corpus**”, **metragem enunciativa**” e artigos que dispõem que **Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso em venda ad corpus**, visto que ao contrato padrão aplicam-se as regras do Código de Defesa do Consumidor, onde vigora o **PRINCÍPIO DA RESPONSABILIDADE PELO FATO DO PRODUTO**, ou seja, **O VENDEDOR RESPONDE PELOS VÍCIOS EVENTUALMENTE PERCEBIDOS APÓS A COMPRA** que acarrete diminuição do valor do imóvel bem como aqueles que sejam decorrentes de divergências de medidas e áreas indicadas na venda/contrato, **PODENDO O COMPRADOR exigir a substituição do lote por outro similar, restituição da quantia paga (monetariamente atualizada mais perdas e danos) ou abatimento proporcional do preço (art.18,§1º,CDC) no prazo de 1 ano (art.501,CC).**

Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com as indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

§ 1º Não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

I - a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;

II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;

III - o abatimento proporcional do preço.

Art. 501. Decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no prazo de um ano, a contar do registro do título.

Parágrafo único. Se houver atraso na imissão de posse no imóvel, atribuível ao alienante, a partir dela fluirá o prazo de decadência.

8.18. PAGAMENTO DE IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS -

a) Conforme dispõe o art.26, VI, da Lei 6766/79, o contrato deve conter a **indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado**, sendo que **É VEDADA** a imposição de juros de mora e multa em caso de **não pagamento desses IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS pelo adquirente**.

A imposição de juros de mora e multa só é possível em relação às dívidas diretamente contratadas entre vendedora e comprador (PREÇO DO LOTE).

Nota/minuta: Na hipótese da loteadora pagar algum tributo ou taxa inerente ao lote que seja de responsabilidade do comprador a partir da assinatura do compromisso de compra e venda, salvo melhor juízo, não

poderá estabelecer ressarcimento bem como reajuste, multa ou juros sobre o valor pago em caso de mora. **A imposição de reajuste, juros de mora e multa só é possível em relação às dívidas diretamente contratas entre vendedora e comprador, ou seja, que compreendam somente o PREÇO DO LOTE.**

8.19. COBRANÇA - CESSÃO DO CONTRATO - É vedada a cobrança pela cessão, uma vez que caracteriza prestação de serviço, sendo que, inclusive, poderá ser feita diretamente pelas partes. A cessão do compromisso é direito do compromissário, não devendo estar sujeita a qualquer condição. A anuência da loteadora não deverá ser fixada como condição à realização da cessão (mas apenas aos seus efeitos com relação a ela) conforme dispõe o art.31, da Lei Federal nº6766/79.

8.20. IPTU - TRANSFERÊNCIA - A inscrição e lançamento do IPTU na qualidade de **compromissário comprador** junto a prefeitura só é possível quando **registrado o contrato na matrícula do imóvel, não excluindo a loteadora da figura de proprietária.**

8.21. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS: Em caso de inadimplemento das obrigações, não constar previsão de **cobrança judicial e extrajudicial com fixação de honorários e custas,** pois, conforme legislação processual, **o arbitramento de honorários advocatícios apenas pode ser feito por Juiz de Direito, mediante decisão judicial e serão fixados entre o mínimo de 10% e o máximo de 20% sobre o valor da condenação, não havendo a possibilidade de imposição em caso de composição extrajudicial.***

*Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

§ 1º São devidos honorários advocatícios na reconvenção, no cumprimento de sentença, provisório ou definitivo, na execução, resistida ou não, e nos recursos interpostos, cumulativamente.

§ 2º Os honorários serão fixados entre o **mínimo de 10%** e o **máximo de 20%** sobre o valor da condenação (...)

8.22. ALTERAÇÃO DE LOCAL DE PAGAMENTO: É lícita a cláusula com previsão para indicação de outro local ou forma de pagamento, no entanto, deverá estar previsto na minuta do contrato padrão, também, a forma de notificação prévia do comprador de eventual alteração.

8.23. LOTEAMENTO FECHADO:

a) Não há previsão legal para REGISTRO DE **loteamento fechado ou de acesso controlado.**

O empreendedor poderá, valendo-se das disposições municipais vigentes, **informar o interesse na obtenção da concessão e após o registro do loteamento PLEITEAR SEU FECHAMENTO JUNTO A MUNICIPALIDADE** que por sua vez **dependerá autorização mediante expedição de DECRETO do Poder Executivo Municipal.**

b) A minuta do contrato padrão **não pode estabelecer regras acerca de contribuições associativas ou associação compulsória a partir do fechamento do loteamento.**

A minuta do contrato padrão poderá constar somente que a loteadora tem a intenção de PLEITEAR o FECHAMENTO do loteamento JUNTO A MUNICIPALIDADE.

As regras serão estabelecidas após o registro da associação no Oficial de Registro Civil e de Pessoas Jurídicas da comarca onde está localizado o loteamento.

* Art. 52. Fica autorizado, a título precário, o fechamento de vias públicas sem saída ou de vias públicas de acesso a bairros residenciais ou a loteamentos, limitando o tráfego de veículos estranhos aos seus moradores, com outorga de utilização privativa a estes, restringindo, assim, o tráfego local de veículos apenas para seus moradores e visitantes.

9. EDITAL – DEPÓSITO PARA PUBLICAÇÃO

Conforme estabelece o item 184, Cap. XX, das Normas de Serviço Extrajudiciais, o edital do pedido de registro de loteamento ou de desmembramento urbano será publicado, em resumo e com pequeno desenho de localização da área a ser parcelada, em três dias consecutivos num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região. Se o jornal local não for de circulação diária, a publicação se fará em 3 (três) dias consecutivos de circulação.

a) Ficará a cargo do interessado a opção pelo respectivo periódico **Tribuna de Piracicaba, Gazeta de Piracicaba ou Jornal de Piracicaba (constar do requerimento)**. Nesta hipótese, entraremos em contato para pagamento do valor do edital antes da publicação .

b) **Alternativamente**, o interessado poderá apresentar prova de prévio pagamento ao respectivo jornal para a publicação dos editais (cotar 3 laudas em formato A4 – sujeito a alteração e complemento do valor). Nesta hipótese constar expressamente do requerimento o jornal escolhido e que apresenta o comprovante de pagamento.

10. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO: Apresentar pequeno croqui de localização da gleba a ser loteada, visualizada na respectiva região da cidade, com identificação das vias de acesso à gleba, elemento essencial à publicação do edital. A entrega/remessa poderá ser feita em cd, pen drive ou mediante e-mail a retificacao@1-registropira.com.br.

12. LOTEAMENTO REGISTRADO – ALTERAÇÃO DE CONTRATO PADRÃO OU RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS:

12.1. CASO AINDA RESTEM LOTES NÃO VENDIDOS: Após o registro do loteamento, caso pretenda fazer alguma alteração no CONTRATO PADRÃO apresentar os seguintes documentos:

a) **REQUERIMENTO** subscrito pela **LOTEADORA**, com firmas reconhecidas, contendo:

- pedido de **alteração do contrato padrão (fazer referência expressa as alterações pretendidas, que podem ser em relação as cláusulas contratuais, restrições urbanísticas convencionais, alteração da legislação etc)**

- **número da matrícula** onde se encontra registrado o loteamento e número das matrículas dos lotes resultantes do loteamento onde deverão ser feitas as averbações pertinentes

- **declaração acerca da comercialização de lotes** (mesmo que não registrados).

> Lembrando que, caso a alteração gere reflexos nos demais lotes já vendidos, os **adquirentes deverão anuir a alteração do contrato padrão** (cujos respectivos aditamentos deverão ser feitos nos contratos já formalizados em relação as alterações efetuadas).

> A **anuência dos adquirentes dos lotes**, pode constar do próprio **requerimento ou em documento apartado**, fazendo menção expressa aos elementos relativos a alteração pretendida.

> Deverá constar **nome, qualificação completa dos adquirentes e assinatura com firmas reconhecidas**.

- Nos casos de pessoas jurídicas ou procuradores, as **provas de representação** deverão acompanhar em cópias autenticadas.

b) **CONTRATO PADRÃO:** Apresentar o novo contrato padrão, com firmas reconhecidas (original) e com aprovação municipal (somente em caso de alteração das restrições convencionais).

OBS: Se as alterações das restrições alterarem os projetos inicialmente aprovados, os mesmos deverão ser reaprovados pelos órgãos competentes.

c) **PROVA DE REPRESENTAÇÃO / LOTEADORA:** Apresentar cópia autenticada da última alteração do contrato social devidamente registrada na JUNTA COMERCIAL ou Estatutos e Atas de Eleição e Procurações nos casos de Associações e S/A*, para a respectiva prova de representação.

(* Os originais ou as certidões (para os atos de conferência de bens, cisão, incorporação ou fusão) ou as cópias autenticadas (para os atos de prova de representação, averbação de alteração de denominação e outros que não impliquem em transferências patrimoniais) das íntegras dos atos constitutivos ou alterações de que tratam os atos registrários pretendidos, permanecem indispensáveis.

12.2. CASO TODOS OS LOTES TENHAM SIDO VENDIDOS e os proprietários queiram ALTERAR RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS:

a) Apresentar requerimento com pedido expresso acerca das restrições que pretendem alterar subscrito por **TODOS os proprietários dos lotes (com firmas reconhecidas)**, loteadora **(com firma reconhecida)** e a **aprovação municipal**.

OBS: Lembrando que, a ASSOCIAÇÃO DE MORADORES não tem legitimidade para requerer alteração de restrições convencionais. A alteração deve ser requerida por **TODOS os proprietários dos lotes, loteadora e conter aprovação municipal**.

13. ALTERAÇÃO DO PLANO INICIAL DO LOTEAMENTO:

Conforme estabelece o Art. 28, da Lei Federal nº6766/79, **qualquer alteração no plano de loteamento **** ou cancelamento parcial do loteamento registrado **dependerá de acordo entre o LOTEADOR e os ADQUIRENTES DE LOTES**, bem como da **aprovação pela Prefeitura Municipal**, devendo ser apresentada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

*Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de **acordo entre o LOTEADOR e os ADQUIRENTES DE LOTES ATINGIDOS pela alteração**, bem como da **aprovação pela Prefeitura Municipal**, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

****reparcelamento de quadras, alteração no número de lotes, mudança da destinação do loteamento (residencial, comercial, misto) etc**